Fiche de préparation du financement des travaux

Outil de copropriete-belgique.be — à joindre à la convocation avant le vote de l'assemblée générale

Chiffrer le coût complet, pas le seul devis

Une assemblée ne vote utilement que si elle connaît le coût complet du chantier, la part prise en charge par le fonds de réserve, le montant restant à appeler et le calendrier de trésorerie. Cette fiche rassemble ces quatre éléments sur une page.

Identification

ACP : …… Chantier : …… AG prévue le : ……

1. Dépenses

Poste	Montant	Détail ou justificatif
Devis de travaux		Entreprise, date, variantes, TVA applicable
Étude et suivi technique		Architecte ou bureau d'études : mission et prestataire
Honoraires du syndic pour le chantier		Clause du contrat ou décision d'AG : taux ou forfait, base, plafond
Permis, assurances, frais de financement		
Provision pour imprévus		Marge budgétaire, à suivre séparément
Budget maximal proposé au vote		Total des postes ci-dessus

2. Ressources

Poste	Montant	Détail ou justificatif
Prélèvement sur le fonds de réserve		Solde avant et après, autres engagements en cours
Primes et aides confirmées		Montant, date de versement, conditions
Crédit collectif envisagé		Durée, taux, frais, échéance, coût total
Montant à appeler auprès des copropriétaires		Budget maximal moins ressources ci-dessus

3. Incidence par lot et calendrier d'appels

Clé de répartition appliquée	Quotités du lot	Montant pour le lot	Appel 1 (date / %)	Appel 2 (date / %)

4. Trésorerie

Mois	Encaissements	Paiements prévus	Solde

Règle de base : chaque appel de fonds doit être encaissé avant la date de paiement qu'il couvre. Un chantier bien financé peut échouer sur un simple décalage de trésorerie.

5. Décision à soumettre au vote

- Le budget maximal et la ventilation des postes (travaux, technique, honoraires, imprévus).
- Le prélèvement sur le fonds de réserve et son solde résiduel.
- La clé de répartition appliquée, le montant par lot et les dates d'appels de fonds.
- Le cas échéant, les modalités du crédit : durée, taux, frais, échéances, coût total.
- Le mandat donné au syndic pour signer les commandes et les avenants, avec un plafond chiffré.

Repère juridique

Code civil, livre 3 : art. 3.86 (fonds de roulement et fonds de réserve d'au moins 5 % des charges communes ordinaires, dispense à 4/5), art. 3.88 (majorités, dont les 2/3 pour les travaux), art. 3.89, § 1er (prestations du syndic et rémunération) et art. 3.92 (travaux urgents et nécessaires, abus de minorité).